

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第63號

上訴人 吳蕙文

訴訟代理人 陳成志律師

呂偉誠律師

被上訴人 世達建設股份有限公司

法定代理人 林錦雲

被上訴人 杰林建設有限公司

法定代理人 邱文玲

共同

訴訟代理人 陳豪杉律師

孫浩偉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年10月26日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第983號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人並減縮上訴聲明，本院於112年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣肆拾柒萬伍仟貳佰貳拾壹元，及自民國一百零六年二月十六日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔百分之八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人對於第一審判決不服之程度，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之。又當事人於本案經終局判決後，對不利其部分提起上訴，於上級審減縮上訴聲明，實質上與撤回減縮部分之上訴無異，該被減縮部分即生判決確定之效果（最高法院107年度台聲字第544號裁定參照）。上訴人於原審請求被上訴人世達建設股份有限公司、杰林建設有限公司（下合稱被上訴人）應共同給付：(一)主建物面積、露臺面積不足之找補金額新臺幣（下同）402萬0,984元。(二)公設過高損害149萬1,696元。(三)逾期完工賠償199萬1,797元。(四)土地差價補貼款58萬8,000元、地價稅3萬1,223元。(五)系爭房屋瑕疵價值減損11萬2,100元、瑕疵修繕費用34萬2,053元。(六)加倍賠償損失852萬2,853元。合計請求1,704萬5,706元本息（見原審卷第248、249、261頁）。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，請求被上訴人應共同給付：(一)主建物面積、露臺面積不足之找補金額131萬8,080元。(二)公設過高損害134萬8,742元。(三)逾期完工賠償199萬1,797元。(四)土地差價補貼款58萬8,000元、地價稅3萬1,223元。(五)系爭房屋瑕疵價值減損11萬2,100元、瑕疵修繕費用34萬2,053元。(六)加倍賠償損失573萬1,995元。合計請求1,146萬3,990元本息。本院前審為駁回上訴人全部上訴判決，上訴人不服，僅就本院前審駁回請求被上訴人共同給付：(一)主建物面積、露臺面積不足之找補金額131萬8,080元。(二)公設過高損害134萬8,742元。(三)逾期完工賠償199萬1,797元。(四)土地差價補貼款及地價稅計30萬元。(五)系爭房屋瑕疵價值減損11萬2,100元、瑕疵修繕費用34萬2,053元。(六)加倍賠償損失499萬0,578元。合計請求1,040萬3,350元本息之部分提起第三審上訴。嗣最高法院廢棄本院前審判決關於駁回上訴人請求：(一)主建物面積、露臺面積不足之找補金額131萬8,080元。(二)公設過高損害134萬8,742元。(三)系爭房屋瑕疵價值減損11萬2,100元、瑕疵修繕費用6萬9,370元。(四)土地差價補貼款及地價稅計30萬元。(五)加倍賠償損失499

萬0,578元之判決。駁回上訴人其餘上訴。上訴人於本院減縮上訴聲明為請求為將原判決駁回上訴人請求被上訴人共同給付：(一)主建物面積、露臺面積不足之找補金額128萬5,074元。(二)公設過高損害134萬8,742元。(三)土地差價補貼款及地價稅計30萬元。(四)系爭房屋瑕疵價值減損11萬2,100元、瑕疵修繕費用6萬9,370元。(五)加倍賠償損失311萬5,286元。合計請求623萬0,572元本息部分廢棄，命被上訴人應共同給付上訴人623萬0,572元本息（見本院卷二第73、74、75頁），依上開說明，應予准許（減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理範圍）。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於民國96年10月18日簽署土地合作興建房屋契約書（下稱系爭合建契約），約定伊提供所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（所有權應有部分1/4，下稱系爭土地）作為建築基地參與合建，被上訴人出資興建地上12樓以上及地下3層以上之大樓，伊得分得地上建物房屋外加8坪露臺、地下平面停車位1位，分屋以整戶為原則，如不足或超過一完整使用單位時，應按被上訴人公開銷售之第一次表列單價之9折為找補依據，被上訴人並承諾合建大樓之公設比最高為百分之30，超過部分由被上訴人負擔，未達百分之30則由被上訴人以室內面積補足，如被上訴人違約或不建時，應加倍賠償伊因此之損失（賠償金額以被上訴人依合建契約應分配予伊之房屋、車位等之坪數，並按實際市價計算），嗣兩造於99年6月11日簽署協議書（下稱系爭協議書），約定修正系爭合建契約部分內容為伊分得地上建物之坪數為56坪【室內實際面積（主建物）至少為40坪，不含附屬建物面積】，外加露臺8坪、地下停車位1位，嗣兩造於同年11月25日簽署分屋協議書（下稱系爭分屋協議），約定伊得合建分得9樓F區1戶房屋，被上訴人於99年11月10日取得合建基地建造執照，101年1月16日變更設計為興建地上15層地下4層之大樓（即舞春秋店鋪住宅大樓，下稱系爭大

樓），104年6月取得使用執照，伊分得如附表一所示門牌號碼臺北市○○街000巷0號9樓之7、9樓之8房屋（即坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號、2339建號建物，下分稱9樓之7房屋、9樓之8房屋，合稱系爭房屋），惟系爭房屋主建物、露臺面積分別短少0.194坪、5.34坪，按每坪單價65萬1,000元計算，應依約找補伊12萬6,294元、115萬8,780元，公共設施（下稱公設）面積超出4.1436坪，被上訴人虛增公設面積及兩造所未約定之陽臺、雨遮面積，伊因此增加房屋稅、大樓管理費及將來交易相關賦稅等負擔，且公設比過高虛增登記坪數之房屋，將有損出售價額，伊因此受有損害，按每坪單價65萬1,000元之2分之1比例計算，被上訴人應賠償伊公設比過高之損害134萬8,742元。又被上訴人應按系爭協議書第4條、系爭合建契約第8條約定，給付伊104年11月起至106年7月21日完成交屋止之土地差價補貼款及應負擔地價稅共30萬元。又系爭房屋有屋頂橫樑與竣工圖不合、地磚膨拱、牆面裂紋等瑕疵，被上訴人應賠償伊修繕費6萬9,370元、價值減損11萬2,100元，共18萬1,470元。另依系爭合建契約第17條違約金約定，伊得請求被上訴人就伊上開所受損害311萬5,286元（計算式：128萬5,074元+134萬8,742元+30萬元+18萬1,470元=311萬5,286元）加倍賠償之違約金即311萬5,286元，爰依如附表二所示「訴訟標的法律關係」欄之請求權基礎，各擇一請求上訴人給付如附表二所示「請求項目」欄之項目及「金額」欄之金額共623萬0,572元本息，併陳明願供擔保請准宣告假執行等語（上訴人於原審逾上開部分之請求，分別經最高法院駁回上訴及上訴人減縮上訴聲明而確定，該部分已非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：兩造簽署系爭合建契約、系爭協議書約定上訴人應分得地上建物面積56坪，室內面積（主建物）至少為40坪，外加露臺至少8坪，公設比最高為百分之30，上訴人實際分得68.006坪，其中主建物39.8059坪，不足0.1941

01 坪，公設坪數登記為20.9703坪，超過約定公設坪數20.4018
02 坪（ $68.006\text{坪} \times 30\% = 20.4018\text{坪}$ ）之0.5685坪應由伊負擔，
03 由上訴人無償取得，上訴人分得建物面積68.006坪扣除依約
04 應分得56坪、無償取得0.5685坪，上訴人分得超過約定坪數
05 （包括雨遮、陽臺部分）面積11.4375坪（ $68.005\text{坪} - 56\text{坪}$
06 $- 0.5685\text{坪} = 11.4375\text{坪}$ ），上訴人應負找補責任，按系爭
07 合建契約約定找補依據即伊公開銷售之第一次表列單價61萬
08 之9折計算，上訴人應找補伊627萬9,188元（ $11.4375\text{坪} \times 61$
09 $\text{萬} \times 0.9 = 627\text{萬}9,188\text{元}$ ，元以下四捨五入，以下同），扣除
10 主建物面積不足0.1941坪應找補金額10萬6,561元（ 0.1941
11 $\text{坪} \times 61\text{萬} \times 0.9 = 10\text{萬}6,561\text{元}$ ），上訴人尚應給付伊617萬2,6
12 27元（ $627\text{萬}9,188\text{元} - 10\text{萬}6,561\text{元} = 617\text{萬}2,627\text{元}$ ）。而
13 上訴人分得建物面積，無論係附屬建物或公設均為主建物使
14 用收益所無法分離之部分，存在交易及使用價值，且公設面
15 積係依法令規定計算並配賦於各區分所有建物，倘未依法登
16 記為上訴人所有，將造成上訴人無法使用收益及建物價值減
17 損，故上訴人以伊有虛增公設、陽臺、雨遮面積，主張伊應
18 賠償上訴人公設比過高之損害，自屬無據。又上訴人分得露
19 臺面積5.5坪，係由兩造共同選定社團法人新北市建築師公
20 會（下稱新北市建築師公會）按現場實際狀況量測方式所計
21 算露臺面積，該露臺無論在欄杆內、外部分均係平坦且相連
22 之建物平台，均屬露臺範圍，雖不足3.5坪，然露臺於不動
23 產市場交易無法計價，至多僅能稍微加價至買賣總價內，新
24 北市建築師公會鑑定露臺價值為室內面積價值3分之1實屬過
25 高，縱認應依室內面積價值3分之1計價，亦應按伊公開銷售
26 之第一次表列單價61萬元之9折計算。另系爭合建契約第17
27 條所約定加倍賠償之違約金應僅限於伊違約不建時方有適
28 用，不及於其餘違約情狀或建物面積找補金額，上訴人主張
29 伊應負加倍賠償責任，自不符約定意旨，且縱認上訴人可請
30 求該加倍賠償，核其性質屬損害賠償總額預定性違約金，上
31 訴人未區分伊是否可歸責、故意或過失之程度，一概請求加

01 倍賠償，顯然過高，依法應予酌減。此外，縱認上訴人對伊
02 有前開損害賠償債權存在，伊得以對上訴人之找補款債權62
03 7萬9,188元為抵銷等語，資為抗辯。

04 三、除確定及因減縮上訴聲明而撤回部分外，原審為上訴人全部
05 敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，經本院前審判決上訴人
06 全部敗訴之判決，被上訴人不服提起第三審上訴，經最高法
07 院就上訴人所請求給付面積不足找補金額131萬8,080元、公
08 設過高賠償金額134萬8,742元、房屋瑕疵賠償金額18萬1,47
09 0元、土地差價補貼款及地價稅金額30萬元、加倍賠償499萬
10 0,578元本息等部分廢棄前審判決，發回本院更審。又上訴
11 人上訴聲明：(一)原判決除確定部分外，關於駁回上訴人後開
12 第(二)項之訴，及假執行聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)被
13 上訴人應共同給付上訴人623萬0,572元，及自106年2月16日
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准
15 宣告假執行。被上訴人於本院答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如
16 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 四、兩造不爭執事項：(本審卷一第87、88頁、本審卷二第75、7
18 6頁)

19 (一)兩造於96年10月18日簽署系爭合建契約，約定由上訴人提供
20 系爭土地，被上訴人出資興建系爭大樓（見原審卷第15至21
21 頁）。

22 (二)兩造另於99年6月11日簽署系爭協議書，約定就系爭合建契
23 約部分內容，修正如系爭協議書所示（見原審卷第22頁）。

24 (三)被上訴人前以坐落於臺北市中正區河堤段6小段327、327-
25 3、327-6、328、329、329-1地號等6筆土地為基地，申請興
26 建建築物，經臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）
27 於99年11月10日核發99建字第425號建造執照。被上訴人嗣
28 於100年4月26日辦理第一次變更設計，包含增加系爭土地等
29 20筆土地為建築基地，經臺北市都發局於101年1月16日核准
30 前開變更申請（見原審卷第90至93頁）。

31 (四)兩造於99年11月25日簽署系爭分屋協議，約定上訴人分得9

樓F區1戶，分屋圖樣及房屋面積僅供參考，以主管機關核准之使用執照及總登記面積為準，兩造同意有差額時，依系爭合建契約規定互為找補（見原審卷第21頁）。

(五)系爭大樓經臺北市都發局於104年6月1日核發104年使字第0149號使用執照（見原審卷第24頁）。

(六)兩造分別於105年1月3日、同年8月13日就系爭房屋辦理初驗及複驗，並合意於106年7月21日完成交屋（見原審卷第29、30頁、118頁、本院前審卷第436頁）。

(七)上訴人於104年11月12日以買賣為原因取得系爭房屋所有權，系爭房屋登記面積如附表一所載（見原審卷第39、40頁）。

(八)兩造不爭執系爭房屋面積如下所示：（見原審卷第86頁、本院前審卷第261、262頁、279頁、297、298頁）

(1)主建物面積合計為131.59平方公尺，換算後為39.806坪（平方公尺換算坪，小數點第3位以下四捨五入，以下同）。

(2)主建物加計陽臺、雨遮面積合計為155.49平方公尺，換算後為47.036坪。

(3)公設面積合計為69.323平方公尺，換算後為20.97坪。

(4)主建物、陽臺、雨遮及公設面積合計為224.813平方公尺，換算後為68.006坪。

(九)兩造不爭執系爭房屋主建物面積39.806坪與系爭協議書約定40坪，尚不足0.194坪。（見原審卷第86頁、本院本審卷一第41頁）

(十)兩造不爭執系爭房屋因屋頂橫樑加寬致價值減損金額為11萬2,100元，另不爭執前審上證3（見本院前審卷第251頁）缺失改善單所列各項金額。【見外放新北市建築師公會107年5月4日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第16頁、本院前審卷第106、436頁】

(十一)兩造同意就土地差價補貼款及地價稅合計以30萬元計算。（見本院前審卷第570頁）

五、上訴人主張伊取得系爭房屋主建物、露臺面積分別短少0.19

4坪、5.34坪，被上訴人依約應找補伊12萬6,294元、115萬8,780元，公設面積超出4.1436坪，被上訴人應賠償伊公設比過高之損害134萬8,742元，系爭房屋有屋頂橫樑與竣工圖不合、地磚膨拱、牆面裂紋等瑕疵，被上訴人應賠償伊修繕費6萬9,370元、價值減損11萬2,100元，被上訴人尚應給付土地差價補貼款及應負擔地價稅共30萬元，合計311萬5,286元（計算式：128萬5,074元+134萬8,742元+30萬元+18萬1,470元=311萬5,286元），另依系爭合建契約第17條違約金約定，伊得請求被上訴人加倍賠償之違約金311萬5,286元，爰依如附表二所示「訴訟標的法律關係」欄之請求權基礎，各擇一請求上訴人給付如附表所示「請求項目」欄之項目及「金額」欄之金額共623萬0,572元本息等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件爭點應為：(一)上訴人依系爭合建契約第2條第2項、第3項、系爭協議書第1條約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人就主建物面積短少找補12萬6,294元、露臺面積短少找補115萬8,780元，有無理由？(二)上訴人依系爭合建契約第2條第1項、第3項約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及民法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人賠償公設過高損害134萬8,742元，有無理由？(三)上訴人依系爭協議書第4條、系爭合建契約第8條約定，請求被上訴人給付土地差價補貼款及地價稅共30萬元，有無理由？(四)上訴人依民法第398條準用第354條、第359條、第360條及民法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人賠償系爭房屋瑕疵18萬1,470元（修繕費6萬9,370元、價值減損11萬2,100元），有無理由？(五)上訴人依系爭合建契約第17條約定，請求被上訴人加倍賠償損失，有無理由？(六)如認上訴人請求有理由，被上訴人主張其對上訴人有627萬9,188元找補款債權之主動債權，與上訴人所得請求之金額抵銷，有無理由？

(一)上訴人依系爭合建契約第2條第2項、第3項、系爭協議書第1

條約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人就主建物面積短少找補12萬6,294元、露臺面積短少找補115萬8,780元，有無理由？

- (1)系爭合建契約第2條第2款、第3款約定：「二、甲方（即上訴人）分得地上建物之坪數為50.5坪（室內實際建坪至少為35.3坪），外加8坪之露臺、地下平面車位乙位。三、甲方分得之房屋由甲方選定，其樓層原則上優先為八樓、九樓或十樓，分屋以整戶為原則，如不足或超出一完整使用單位時，則雙方同意按乙方（即被上訴人）公開銷售之第一次表列單價之九折為找補依據」（見原審卷第12、13頁）。又系爭協議書前言約明：「緣自甲（上訴人）乙（被上訴人）雙方於民國九十六年十月十八日簽訂之『預定土地合作興建房屋契約書』，今經甲乙雙方協議，同意就上開契約書部分內容修正如下，此項修正取代先前相關之一切書面或口頭契約、協議、備忘或約定」，第1條約定：「第2條第2款：『二、甲方（即上訴人）分得地上建物之坪數為56坪【室內實際面積（主建物）至少為40坪，不含附屬建物面積】，外加露臺至少8坪、地下平面車位（250cmx600cm）壹位。…」（見原審卷第22頁）。另系爭分屋協議約定：「一、甲方（即上訴人）同意合建分得：玖樓F區，合計壹戶。二、本分屋圖樣及房屋面積僅供參考，以主管機關核准之使用執照及總登記面積為準，雙方同意甲方分得房屋與合建應分得之面積有差額時，依合建契約規定，互為找補，各無異議」等語（見原審卷第23頁），有系爭合建契約、系爭協議書、系爭分屋協議可據。是系爭合建契約原約定上訴人分得地上建物面積為50.5坪（室內實際建坪至少為35.3坪），外加8坪之露臺、地下平面車位1位，嗣後已協議修正系爭合建契約第2條第2款部分為分得地上建物坪數為56坪，主建物面積「至少為40坪」、「露臺至少為8坪」及地下平面車位1位，上訴人並已選定9樓F區1戶，更約定分屋面積若有不足或超

01 出，兩造應互為找補，即應按系爭合建契約第2條第3款：
02 「如不足或超出一完整使用單位時，則雙方同意按乙方公開
03 銷售之第一次表列單價之九折為找補依據」約定為找補之
04 情，自可確定。

05 (2)而上訴人已於104年11月12日以買賣為原因取得如附表一所
06 示建物所有權，主建物面積合計為131.59平方公尺（38.14
07 平方公尺+93.45平方公尺=131.59平方公尺），換算後為3
08 9.806坪，按系爭協議書約定40坪計算，不足0.194坪之情，
09 已如不爭執事項(七)、(八)、(九)所示，且有建物登記謄本（見原
10 審卷第39、40頁）可據，自應按系爭合建契約第2條第3款：
11 「如不足或超出一完整使用單位時，則雙方同意按乙方公開
12 銷售之第一次表列單價之九折為找補依據」約定為找補，而
13 依訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）所提
14 供系爭大樓之建案公開銷售第一次表列單價表所載9樓房屋
15 之平均單價為每坪60萬8,000元【（即最高單價每坪61萬2,0
16 00元+最低單價每坪60萬4,000元）÷2=每坪60萬8,000元，
17 見本院前審卷第425頁】，則據此計算，被上訴人應給付主
18 建物面積不足之找補金額為10萬6,157元【（40坪－39.806
19 坪＝0.194坪）×（60萬8,000元×90%）＝10萬6,157元】。

20 (3)系爭合建契約第2條第2款及系爭協議書第1條均約定上訴人
21 分得地上建物之外加露臺面積至少8坪（見原審卷第12、22
22 頁）之情，已為兩造所不爭執。附表一所示建物登記面積未
23 包括露臺面積，而按建築技術規則建築設計施工編第1條第2
24 0款規定：「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱
25 為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺」，且本院前審曾檢附
26 系爭房屋竣工平面圖，詢問臺北市建築管理工程處（下稱臺
27 北市建管處）有關9樓之8房屋竣工平面圖所載露臺是否包括
28 雨遮下投影部分？（見本院前審卷第173、175頁），臺北市
29 建管處函覆：「依內政部建築技術規則建築設計施工編第1
30 條第20款之露臺及陽臺陽臺規定及本處104年6月26日營建法
31 規研究小組地319次會議紀錄（如附件），旨案平面圖所標

01 示『雨遮』為上方雨遮投影線範圍，其部分應屬『露臺』」
02 等語，有臺北市建管處108年3月19日函（見本院前審卷第21
03 1頁）可據，是系爭房屋竣工平面圖⑤所示（見原審卷第16
04 2頁、本院前審卷第175頁）雨遮部分不影響其投影線部分為
05 露臺之認定。且原審曾囑託新北市建築師公會丈量系爭房屋
06 竣工平面圖⑤所示「露臺」面積為若干，經新北市建築師公
07 會鑑定分析內容為：「(1)本案位於欄杆範圍內部分無任何遮
08 蓋物之平台，計算如下：由上方過樑投影線（雨遮）外至欄
09 杆外緣約110公分，長度約800公分，其圍塑之面積約 $1.1\text{M} \times$
10 $8\text{M} = 8.8$ 平方公尺（約為2.66坪）。(2)本案位於欄杆範圍
11 內、外部分無任何頂遮蓋物之平台計算如下：欄杆外部： $8.$
12 $5\text{M} \times 0.93\text{M} + 2.95\text{M} \times 0.5\text{M} = 9.38$ 平方公尺（約2.83坪）。欄杆
13 內外部合計： 8.8 平方公尺（欄杆內） $+ 9.38$ 平方公尺（欄
14 杆外） $= 18.18$ 平方公尺（約5.5坪）」（見外放系爭鑑定報
15 告第14頁）。而按系爭鑑定報告所載現場測量長、寬情況
16 （見系爭鑑定報告第14頁所載露臺量測示意平面圖、露臺量
17 測示意剖面圖），欄杆內之直上方標示「雨遮」之投影面積
18 應為 7.6 平方公尺【 8M （長） $\times 0.95\text{M}$ （寬） $= 7.6$ 平方公
19 尺】，亦應屬露臺範圍。是欄杆內之露臺面積應為 16.4 平方
20 公尺（ 4.961 坪）【（ 8.8 平方公尺 $+ 7.6$ 平方公尺 $= 16.4$ 平
21 方公尺（ 4.961 坪）】。

22 (4)至於被上訴人雖抗辯欄杆外之面積 9.38 平方公尺亦屬露臺面
23 積云云。然該欄杆外範圍之平台位處高樓，且有欄桿阻隔，
24 本無可能使用收益該欄杆外平台範圍，有系爭鑑定報告所載
25 照片可據（見系爭鑑定報告附件五照片），該範圍平台應無
26 露臺之價值與功能，且依系爭大樓9樓平面圖、9F-I戶竣工
27 圖所載，有分別標示「露臺」、「8F雨遮」文字（見原審卷
28 第228、229、230頁），該竣工圖真正為被上訴人所不否認
29 （見原審卷第262頁），而該「露臺」、「8F雨遮」標示位
30 置約略與平台欄杆位置以為區別相符，又9樓之8房屋下方層
31 建物即同號8樓之8房屋亦登記有雨遮面積 9.24 平方公尺（見

01 本院前審卷第309頁），是上訴人主張欄杆外範圍平台為同
02 號8樓之8雨遮之情，自屬有據，被上訴人抗辯欄杆外之面積
03 9.38平方公尺亦屬露臺，即未可採。

04 (5)至於露臺找補計算依據，查露臺之價值業經原審囑託新北市
05 建築師公會鑑定，鑑定結果為露臺價值為房屋單價（即市
06 價）每坪65萬1,000元之3分之1計算即每坪21萬7,000元（見
07 系爭鑑定報告第15頁），該鑑定價值曾為兩造所不爭執（見
08 本院卷一第162頁），且審酌露臺未在系爭房屋所有權登記
09 面積範圍內，房屋之市場交易本不易計價，然露臺存在仍可
10 增加房屋效用，對房屋市價仍有一定經濟影響，且露臺使用
11 效益雖不如主建物室內面積，仍可增加生活空間使用，具有
12 一定之使用價值，是新北市建築師公會鑑定結果認為露臺價
13 值按房屋單價即市價3分之1計算應屬可採。被上訴人嗣後爭
14 執新北市建築師公會鑑定價格過高云云，自未可採。而上訴
15 人既僅分得露臺4.961坪，自不足3.039坪（8坪－4.961坪＝
16 3.039坪），應找補金額為65萬9,463元（3.039坪×21萬7,00
17 0元＝65萬9,463元）。

18 (6)至於上訴人另以兩造已約定分得建物面積為56坪，而被上訴
19 人登記予伊之建物總面積增為68.006坪，應按增加面積比
20 例，計算伊應分配主建物面積為48.571坪（小數點第3位以
21 下四捨五入），並據此計算被上訴人應給付主建物不足面積
22 為8.765坪，找補金額為479萬6,442元【8.765坪×（60萬8,0
23 00元×90%）＝479萬6,442元】云云。然上訴人上開主張不僅
24 為被上訴人所否認，且系爭合建契約、系爭協議書、系爭分
25 屋協議均無上述約定意旨，上訴人上開主張，自屬依法無
26 據，自未可採。

27 (7)從而，上訴人依系爭合建契約第2條第2項、第3項、系爭協
28 議書第1條約定，請求被上訴人就主建物面積短少找補10萬
29 6,157元、露臺面積短少找補65萬9,463元，自屬依法有據，
30 為有理由。而上訴人依上述約定請求被上訴人就主建物面積
31 短少找補10萬6,157元、露臺面積短少找補65萬9,463元為有

理由，則上訴人就同一請求另依民法第398條準用第354條、第359條、第360條及第227條第1項準用第226條第1項規定所為請求權選擇合併主張，本院毋庸再為審究，在此敘明。

(二)上訴人依系爭合建契約第2條第1項、第3項約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及民法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人賠償公設過高損害134萬8,742元，有無理由？

(1)查系爭合建契約第2條第1項係約定：「乙方（即被上訴人）承諾合建大樓之公設比最高為百分之三十，超過部分由乙方負擔，公設若未達百分之三十時，乙方承諾以室內面積補足」（見原審卷第12頁背面），而兩造已陳述上述約定所謂公設比超過30%，由乙方自行負擔，係指公設比超過30%部分，由乙方自行吸收，不能向甲方要求找補等語（見本院卷一第161頁），是上述約定意旨，應係公設比如不足30%，被上訴人應以室內面積補予上訴人，如公設比超過30%，則被上訴人就超過部分不得請求上訴人找補，可資確認。

(2)系爭房屋公設面積為69.323平方公尺，換算後為20.97坪，系爭房屋主建物、附屬建物（即陽臺、雨遮）及公設面積合計為224.813平方公尺，換算後為68.006坪之情，已如不爭執事項(八)所示。又系爭協議書第1條約定上訴人分得地上建物之坪數為56坪等語（見原審卷第22頁）。而系爭合建契約第2條第1項雖未約定公設比30%如何計算，然無論係按系爭房屋主建物、附屬建物及公設面積合計68.006坪計算，或是按系爭協議書第1條所約定上訴人應分得地上建物坪數56坪計算，上訴人應分得公設面積應為20.402坪（ $68.006\text{坪} \times 30\% = 20.402\text{坪}$ ）或16.8坪（ $56\text{坪} \times 30\% = 16.8\text{坪}$ ），而上訴人實際登記取得系爭房屋之公設面積為20.97坪，均高於上述計算所得坪數，被上訴人並無違約短少給付公設面積之情，而上訴人所取得公設面積高於公設比30%部分，應由被上訴人無償負擔，不得向上訴人請求找補，並可確認。

(3)上訴人雖以按伊實際分得主建物面積39.806坪、登記附屬建

物面積7.230坪計算，公設面積應為8.735坪，被上訴人虛增公設面積及兩造所未約定之陽臺、雨遮面積，將增加房屋稅、大樓管理費及將來交易相關賦稅等負擔，公設比過高虛增登記坪數之房屋，有損出售價額，伊因此受有損害，被上訴人應賠償伊公設比過高之損害134萬8,742元云云。然上訴人上述主張，不僅為被上訴人所否認，且系爭房屋公設用途有梯廳、戶外安全梯、一般安全梯、垃圾暫存室、管理員室、防空避難室兼停車空間、自來水水箱、排煙室、汙水機房、電信機房、台電配電室、發電機室、屋頂水箱、停車空間、緊急升降機、乘客兼行動不便人員、排風機房、進風機房、一般乘客升降機、雨水機房等27項之情，有系爭房屋建物登記謄本可據（見原審卷第99、100頁），該公設面積有一定之公共用途，且被上訴人已陳述大廈房屋之公設面積係依法令規定計算配賦於各區分所有建物，系爭大樓建案所有區分建物之公設配賦比例均為一致，被上訴人無法擅自變更，上訴人分得主建物面積接近40坪之建物，系爭房屋之公設面積即按系爭大樓建案之總體公設比例計算，依法辦理登記，而附屬建物係依照各戶建物之具體構造，由主管機關按照竣工圖及測量結果辦理登記，非被上訴人可任意調整等語（見本院卷二第57頁），上訴人則未舉證其分得系爭房屋之公設面積比例有過高異常情狀，或系爭房屋結構上有不應存在附屬建物之情，被上訴人就此部分履行系爭合建契約自無不完全給付之情，況且，建物具有公設面積、陽臺、雨遮等附屬建物本屬正常，上訴人所取得系爭房屋有公設、陽臺、雨遮登記亦非屬瑕疵，被上訴人自亦無應負擔瑕疵擔保責任。

(4)從而，上訴人依系爭合建契約第2條第1項、第3項約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及民法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人賠償公設過高損害134萬8,742元，自屬依法無據，為無理由。

(三)上訴人依系爭協議書第4條、系爭合建契約第8條約定，請求

01 被上訴人給付土地差價補貼款及地價稅共30萬元，有無理
02 由？

03 (1)系爭協議書第4條約定：「甲方（即上訴人）自房屋搬遷日
04 起至房屋興建完成交屋日止，乙方（即被上訴人）應提供甲
05 方每月土地差價補貼款新台幣：貳萬捌仟元整，並按月於每
06 月五日前匯至甲方所指定之金融機構帳戶。於甲方自原有房
07 屋搬遷時，乙方應提供全額搬遷費用，搬遷費用憑發票或收
08 據實報實銷，乙方並應於甲方提供搬遷費用發票或收據之日
09 起五日內，將搬遷費用全額匯至甲方所指定之金融機構帳
10 戶。以上搬遷日，以甲方通知乙方之時日為準」（見原審卷
11 第22頁背面）。又系爭合建契約第8條約定：「本合約應繳
12 之地價稅、土地增值稅、工程受益費等及簽約後增加之增值
13 稅均由乙方（即被上訴人）負擔」（見原審卷第14頁）。

14 (2)查系爭協議書第4條、系爭合建契約第8條所約定被上訴人應
15 給付土地差價補貼款及地價稅合計以30萬元計算之情，業據
16 兩造同意在卷（見本院前審卷第570頁），且如不爭執事項
17 (二)所示，是上訴人依系爭協議書第4條、系爭合建契約第8條
18 約定，請求被上訴人給付土地差價補貼款及地價稅共30萬
19 元，自屬有據，為有理由。

20 (四)上訴人依民法第398條準用第354條、第359條、第360條及民
21 法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人
22 賠償系爭房屋瑕疵18萬1,470元（修繕費6萬9,370元、價值
23 減損11萬2,100元），有無理由？

24 (1)按當事人雙方約定互相移轉金錢以外之財產權者，準用關於
25 買賣之規定，民法第398條定有明文。又按物之出賣人對於
26 買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時
27 無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或
28 契約預定效用之瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
29 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
30 其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
31 減少價金。民法第354條第1項前段、第359條亦有規定。而

所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。查兩造係約定上訴人提供系爭土地作為建築基地參與合建，由被上訴人出資合作興建大樓，待大樓房屋建築完成，被上訴人應將上訴人應分得房屋移轉登記為上訴人所有，而上訴人應將被上訴人分得土地移轉登記為被上訴人所有，此有系爭合建契約、系爭協議書、系爭分屋協議在卷可據（見原審卷第12至23頁），且上訴人已分得系爭房屋，且上訴人取得系爭房屋之登記原因為買賣，則有系爭房屋登記謄本（見原審卷第39、40頁）可據，是兩造係約定上訴人以系爭土地與被上訴人所出資興建系爭房屋之財產權互為移轉，核屬互易性質，自應準用買賣之規定。另按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226條第1項亦有規定。

- (2)上訴人主張系爭房屋有屋頂橫樑與竣工圖不合之瑕疵，致系爭房屋價值減損，另有牆面裂紋瑕疵，致其受有支出修繕費用之損害等語。查系爭房屋有屋頂橫樑與竣工圖不合之瑕疵事實，業據原審囑託新北市建築師公會鑑定，鑑定結果為上訴人所主張位置之系爭房屋屋頂橫樑之寬度及高度，確與使用執照之竣工圖不符，係將10樓之糞管、排水管理設於該處橫樑內，將來如發生該處糞管、排水管堵塞、破損、滲漏情形時會有難以修繕之情形，且未經合法變更設計申請，已造成系爭房屋之價值、效用或功能之減損，減損之金額約為11萬2,100元（見系爭鑑定報告第16頁），且兩造已不爭執系爭房屋因屋頂橫樑加寬致價值減損金額為11萬2,100元，已如不爭執事項(十)所示，是上訴人依民法第398條準用第354條、第359條規定，請求被上訴人給付系爭房屋價值減損金額11萬2,100元，自屬依法有據。又系爭房屋因牆面裂痕、油漆補土，業據上訴人委由訴外人吳文進施工完成之情，有

01 上訴人提出報價單（見本院前審卷第251頁）可據，被上訴
02 人亦不爭執9F之7房屋全室牆面裂痕修繕支付1萬9,820元，9
03 F之8房屋全室牆面裂痕修繕支付4萬9,550元事實（見本院前
04 審卷第436頁），亦如不爭執事項(十)所示，而該部分瑕疵曾
05 經上訴人請求被上訴人派工修繕之情，則據證人即系爭大樓
06 建案之營造廠工務經理周哲銘到庭證述在卷（見本院前審卷
07 第390至393頁），足認上訴人已曾催告被上訴人修補上述瑕
08 疵，被上訴人仍未完成修補義務，且該瑕疵發生係可歸責於
09 被上訴人未完全履行合建契約所致，則上訴人依民法第227
10 條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償瑕疵修
11 繕費用6萬9,370元，洵屬有據。

12 (五)上訴人依系爭合建契約第17條約定，請求被上訴人加倍賠償
13 損失，有無理由？

14 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
15 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
16 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院108年度台
17 上字第881號判決參照）。

18 (2)查系爭合建契約第17條係約定：「本約成立後，甲（即上訴
19 人）、乙（即被上訴人）應本誠信原則，互相合作履行，如
20 有甲方違約或不履行本合約各條款時，甲方應加倍賠償由乙
21 方支付甲方之保證金及乙方所投資興建完成之建物之設計
22 費、工料費、管理費、稅費等一切損失，且乙方已出售房屋
23 之損失亦由甲方賠償，並放棄先訴抗辯權；如乙方違約或不
24 建時，乙方應加倍賠償甲方因此之損失（賠償金額以乙方依
25 本契約第二條應分配給甲方之房屋、車位等之坪數，並按實
26 際市價計算），甲方並得沒收保證金及將乙方建築完成之建
27 築物、材料一併沒收，乙方不得藉故將材料、設備運出本工
28 地，乙方所簽署之購屋者買賣契約概由乙方負責，不得有損
29 害甲方之權益，並放棄先訴抗辯權」內容（見原審卷第15頁
30 背面）。上述契約條款雖約定被上訴人「違約」或「不建」
31 時，被上訴人應加倍賠償上訴人所受損失，惟就上訴人所受

01 損失，約定內容已載明為：「乙方依本契約第二條應分配給
02 甲方之房屋、車位等之坪數，並按實際市價計算」，其損失
03 相當於上訴人應受分配房屋、車位之價值，且上述條款更約
04 定上訴人並得沒收保證金及將被上訴人建築完成之建築物、
05 材料一併沒收，可見該條款所約定被上訴人「違約」或「不
06 建」，係指被上訴人未按系爭合建契約履行分配房屋、車位
07 義務，或被上訴人未按系爭合建契約出資興建系爭大樓情
08 狀，致使上訴人受有未受分配房屋、車位之損失，即被上訴
09 人未履行合建契約主要義務即出資興建大樓或分配房屋、車
10 位予上訴人，被上訴人因此應加倍賠償上訴人所受損失，並
11 同時約定上訴人得沒收保證金及將被上訴人建築完成之建築
12 物、材料一併沒收之必要，方符兩造約定真意，非謂兩造間
13 就分配房屋面積多少進行找補、被上訴人就上訴人受分配房
14 屋之瑕疵應負瑕疵擔保或不完全給付責任等情，被上訴人均
15 應負加倍賠償責任。

16 (3)而上訴人得請求被上訴人給付主建物面積不足之找補金額10
17 萬6,157元、露臺面積不足之找補金額65萬9,463元、土地差
18 價補貼款及地價稅共30萬元、系爭房屋因屋頂橫樑加寬致價
19 值減損金額11萬2,100元、系爭房屋牆面裂痕修繕費用6萬9,
20 370元，合計為124萬7,090元（10萬6,157元＋65萬9,463元
21 ＋30萬元＋11萬2,100元＋6萬9,370元＝124萬7,090元），
22 均非屬系爭合建契約第17條所約定被上訴人「違約」或「不
23 建」之規範範疇，從而，上訴人請求被上訴人應加倍賠償上
24 述金額，自屬依法無據，為無理由。

25 (六)如認上訴人請求有理由，被上訴人主張其對上訴人有627萬
26 9,188元找補款債權之主動債權，與上訴人所得請求之金額
27 抵銷，有無理由？

28 (1)系爭協議書第1條已約定上訴人分得地上建物之坪數為56坪
29 【室內實際面積（主建物）至少為40坪，不含附屬建物面
30 積】，外加露臺至少8坪、地下平面車位1位等語（見原審卷
31 第22頁），又系爭分屋協議約定上訴人分得房屋與合建應分

得之面積有差額時，依合建契約規定，互為找補，各無異議等語（見原審卷第23頁），另系爭合建契約第2條第1項亦約定被上訴人承諾合建大樓之公設比最高為30%，超過部分由被上訴人負擔，公設若未達30%時，被上訴人承諾以室內面積補足等語（見原審卷第12頁背面）。而上訴人受分配系爭房屋主建物面積為39.806坪，按系爭協議書約定40坪計算，不足0.194坪部分，已經被上訴人找補面積不足金額10萬6,157元，又系爭房屋公設面積為69.323平方公尺，換算後為20.97坪，系爭房屋主建物、附屬建物（即陽臺、雨遮）及公設面積合計為224.813平方公尺，換算後為68.006坪，無論按系爭房屋主建物、附屬建物及公設面積合計68.006坪計算，或按系爭協議書第1條所約定上訴人應分得地上建物坪數56坪計算，上訴人應分得公設面積應為20.402坪（68.006坪 $\times$ 30%=20.402坪）或16.8坪（56坪 $\times$ 30%=16.8坪），上訴人實際取得系爭房屋之公設面積為20.97坪，上訴人所分得地上建物之坪數已超過56坪【主建物40坪（不足40坪已找補）+公設面積16.8坪（以最有利於上訴人為認定）=56.8坪】，而9樓之7房屋登記有陽臺3.59平方公尺、雨遮2.28平方公尺，9樓之8房屋登記有陽臺8.17平方公尺、雨遮9.86平方公尺，上述陽臺、雨遮面積自均為兩造約定上訴人應分得56坪地上建物之面積差額，為上訴人額外分配取得建物面積，被上訴人主張上訴人負有找補義務，自屬可採。至於上訴人以系爭協議書第1條載有「室內實際面積（主建物）至少為40坪，不含附屬建物面積」內容，可見附屬建物即陽臺、雨遮非找補範圍云云，然上述約定意旨，係在表明上訴人分得主建物至少40坪，該40坪範圍不包括附屬建物，非謂附屬建物未列入找補範圍，上訴人上開主張，自未可採。

(2)至於找補金額計算基礎，信義房屋公司所提供系爭大樓之建築案公開銷售第一次表列單價表所載9樓房屋單價未區分主建物、陽臺、雨遮（見本院前審卷第425頁），且陽臺使用效益雖不如主建物，然可增加生活空間使用，仍具有一定之使

01 用價值及經濟價值，而雨遮因使用目的單一，無從作為增加
02 生活空間等使用目的，是陽臺、雨遮之找補金額計算基礎，
03 自不宜按主建物面積找補標準為之。又本院曾囑託新北市建
04 築師公會鑑定系爭房屋於101年6月27日公開銷售時，其雨
05 遮、陽臺之每坪交易價格，與主建物之每坪交易價格是否相
06 同？若不相同，兩者差異價格若干？又其各占主建物之比例
07 為何？（見本院卷一第203頁），新北市建築師公會鑑定結
08 果為9樓之7房屋就資料分析無法研判鑑定，9樓之8房屋之雨
09 遮、陽臺之每坪交易價格與主建物交易價格不同，主建物每
10 坪單價為21萬5,000元，雨遮為0元，陽臺每坪單價為26萬7,
11 300元（約占主建物價格比例為10.86%）之情，有新北市建
12 築師公會112年4月14日鑑定報告書（下稱系爭估價報告，見
13 第9、10頁）可據，證人即系爭估價報告之製作人林少夫到
14 庭證述：成屋買賣與預售屋不同，成屋買賣以現況交屋為買
15 賣，不會訂立雨遮單價，僅訂立總價，預售物買賣於幾十年
16 前未訂立賣價，經過一段時間，雨遮可登記產權，作為可買
17 賣之標的物，目前雨遮可登記產權，但不得作為買賣標的之
18 定價等語（見本院卷二第8頁）。可見雨遮雖有登記產權，
19 然受限於使用目的限制，其使用價值及經濟價值非高，且現
20 實房屋市場交易未將雨遮列入買賣單價計算，系爭估價報告
21 亦鑑定9樓之8房屋之雨遮單價0元，是系爭房屋之雨遮登記
22 面積，自無列入找補必要。至於系爭房屋陽臺部分，系爭估
23 價報告雖鑑定9樓之8房屋之陽臺單價每坪26萬7,300元，然
24 已較主建物每坪單價21萬5,000元為高，其鑑定結果是否合
25 理，已有疑問，且系爭估價報告係採比較6號11樓、6號12樓
26 之6房地預定買賣契約書之主建物、公設、雨遮之價格約定
27 內容之鑑定方式，其鑑定結果是否屬一般市場行情，亦有可
28 疑，況且被上訴人已陳述兩造簽訂合建契約，與預售屋買賣
29 不同，找補標準不應依系爭估價報告等語，上訴人亦以系爭
30 估價報告鑑定結果陽臺每坪單價較主建物每坪單價為高，與
31 一般常情不符等語（見本院卷一第282頁），兩造均不同意

01 系爭估價報告所鑑定陽臺價格，是系爭估價報告自不足以為
02 系爭房屋陽臺之找補依據。

03 (3)而按建築技術規則建築設計施工編第1條第20款既已規定：

04 「露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直
05 上方有遮蓋物者稱為陽臺」，可見陽臺與露臺雖均不如主建
06 物，然就可增加生活空間使用，仍具有一定之使用價值及經
07 濟價值而言，則核屬相同，故陽臺、露臺之價值自可同一視
08 之，而系爭房屋露臺之價值業經原審囑託新北市建築師公會
09 鑑定，鑑定結果為露臺價值為房屋單價（即市價）每坪65萬
10 1,000元之3分之1計算即每坪21萬7,000元（見系爭鑑定報告
11 第15頁），該每坪單價應可作為系爭房屋陽臺之找補金額計
12 算依據。而9樓之7房屋登記有陽臺3.59平方公尺，9樓之8房
13 屋登記有陽臺8.17平方公尺，上述陽臺面積合計為11.76平
14 方公尺（3.59平方公尺+8.17平方公尺=11.76平方公
15 尺），換算為3.557坪，按每坪21萬7,000元計算，應找補金
16 額為77萬1,869元（3.557坪×21萬7,000元=77萬1,869
17 元）。

18 (4)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
19 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
20 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應以
21 意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為
22 抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第335
23 條第1項定有明文。上訴人雖得請求被上訴人給付主建物面
24 積不足之找補金額10萬6,157元、露臺面積不足之找補金額6
25 5萬9,463元、土地差價補貼款及地價稅共30萬元、系爭房屋
26 因屋頂橫樑與竣工圖不合致價值減損金額11萬2,100元、系
27 爭房屋牆面裂痕修繕費用6萬9,370元，合計為124萬7,090元
28 （10萬6,157元+65萬9,463元+30萬元+11萬2,100元+6萬
29 9,370元=124萬7,090元），而被上訴人所得請求上訴人找
30 補陽臺面積金額為77萬1,869元，被上訴人並已主張抵銷，
31 有被上訴人於原審所提答辯狀（見原審卷第89頁）、言詞辯

論意旨狀（見原審卷第254頁）可據，且為上訴人所不爭執，被上訴人已為上述抵銷之意思表示，其抵銷自屬依法有據，而經抵銷扣除後，上訴人所得請求被上訴人給付之金額為47萬5,221元（124萬7,090元－77萬1,869元＝47萬5,221元）。

六、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。綜上所述，上訴人依系爭合建契約第2條第2項、第3項、第8條、系爭協議書第1條、第4條、民法第398條準用第354條、第359條及民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被上訴人給付47萬5,221元，及自上訴人106年2月8日催告函（見原審卷第38、132頁）催告被上訴人應履行找補及賠償義務期限屆滿之日即106年2月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，超過部分則無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又本件所命被上訴人應給付部分，未逾150萬元，被上訴人不得上訴第三審，本院判決後即告確定，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有不同，惟結論並無二致，原判決此部分仍應予以維持。至於上開不應准許部分，原審為上訴人此部分敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中華民國 112 年 10 月 17 日

民事第十五庭

審判長法官 陳慧萍

法官 吳若萍

法官 陳杰正

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 112 年 10 月 17 日

書記官 林雅瑩

附表一

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	共用部分
					樓層 面積 合計	附屬建 物用途 及面積		
1	臺北市 ○○區 ○○段 ○○段 0000號	臺北市 ○○區 ○○街 000巷0號 9樓之7	同段314地 號土地	鋼筋混凝 土造15層 樓房	38.1 4	陽臺： 3.59 雨遮： 2.28	全部	同段2422 建號建物 （面積4, 216.74 平 方公尺、 權利範圍 465/1000 00）
2	臺北市	臺北市	同段313、	鋼筋混凝	93.4	陽臺：	全部	同段2422

(續上頁)

01

○○區 ○○段 ○○段 0000號	○○區 ○○街 000巷0號 9樓之8	314地號土地	土造15層 樓房	5	8.17 雨遮： 9.86		建號建物 (面積4, 216.74平 方公尺、 權利範圍 1179/100 000)
----------------------------	------------------------------	---------	-------------	---	---------------------	--	--

02

附表二：

03

請求項目	金額	訴訟標的法律關係 (本院卷一第86至87 頁)
主建物室內面積不足0.194坪	12萬6,294元 (計算式：65.1萬×0.194坪=12萬6,294元) (本院卷二第38頁)	系爭合建契約第2條第2項、第3項、系爭協議書第1條約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及依民法第227條第1項準用第226條第1項規定。
露臺面積不足(5.34坪)	115萬8,780元 (計算式：65.1萬×5.34坪×1/3=115萬8,780元) (本院卷二第38頁)	
公設面積超過約定30%上限	134萬8,742元 (計算式：65.1萬×4.1436坪×1/2=134萬8,742元) (本院卷二第40頁)	系爭合建契約第2條第1項、第3項約定、民法第398條準用第354條、第359條、第360條及依民法第227條第1項準用第226條第1項規定。
土地差價補貼款及地價稅	30萬元	土地差價補貼款：系爭協議書第4條。 地價稅：系爭合建契約第8條約定。
房屋瑕疵價值減損及修補費用賠償	18萬1,470元 (計算式：修繕費6萬9,370元+價值減損11萬2,100元=18萬1,470元)	民法第398條準用第354條、第359條、第360條及依民法第227條第1項準用第226條第1項規定。
加倍賠償違約金	311萬5,286元 (計算式：12萬6,294元+115萬8,780元+134萬8,742元+30萬元+18萬1,470元=311萬5,286元)	系爭合建契約第17條約定。

(續上頁)

01

合計	623萬0,572元	
----	------------	--